



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA

Por acuerdo de pleno del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en su sesión de fecha 27 de febrero de 2020, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la ampliación de los usos permitidos de conformidad con la ordenanza de equipamientos del POM y que tiene por objeto la modificación de la Ordenanza de Usos del Planeamiento que regula el Sector 1 del PAU 1 "LAS MORERAS", Planeamiento incorporado al POM, Sección 44, artículos 316, 317, 318, 319, 320 y 321, concretándose la propuesta en una ampliación del uso compatible en la zona de bloque abierto M.A. que incluya el uso terciario comercial en 1ª categoría y el uso y terciario recreativo 1ª y 2ª en plantas bajas de edificio destinado a vivienda multifamiliar, promovido por la entidad mercantil Construcciones Manuel Banderas, S.L. (Expte. 3/19 PG)

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de reposición con carácter potestativo ante el pleno municipal dentro del plazo de un mes a partir del día siguiente al de recepción de esta notificación. Contra el planeamiento aprobado, y de no interponerse recurso de reposición contra el acuerdo de aprobación, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en Albacete dentro del plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de recepción de esta notificación, o de la publicación del planeamiento, sin perjuicio de que pueda interponer, en su caso, cualquier otro que estime procedente (artículos 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, y 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, se procede a la publicación de la normativa del citado Plan Especial de Reforma Interior de Mejora:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se recogen para su sustitución en el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina los siguientes documentos:

Normas Urbanísticas. ANEXO IV del POM. Planeamiento incorporado:

–En el artículo 317 Zona de Bloque Abierto M.A. del anexo IV. Planeamiento incorporado del POM se añade el apartado 10:

10. Usos compatibles.

Se admiten como usos compatibles con el uso residencial en planta baja el uso terciario comercial en 1ª categoría y el uso terciario recreativo en categoría recreativo 1ª y 2ª.

–En el artículo 317 Zona de Bloque Abierto M.A. del anexo IV. Planeamiento incorporado del POM en la matriz de usos manzanas MP se añade como uso compatible en planta baja:

El uso comercio hasta 2.000 m<sup>2</sup> y el uso reunión y recreo de hasta 250 m<sup>2</sup> y más de 250 m<sup>2</sup>.

Artículo 317. Zona de Bloque Abierto M.A.

1. Definición.

Se define como edificación abierta, en bloques aislados agrupados, aquella ordenación volumétrica de manzanas compuestas con bloques de edificación con ocupación parcial de parcela y generación, en consecuencia, de espacios libres, que tendrán el carácter de propiedad privada comunitaria.

Las alineaciones de las edificaciones son las señaladas en los planos que se adjunta, que definen en planta de semisótano una anchura de quince metros y en las restantes una anchura de trece metros (viviendas «pasantes» o de «doble crujía»:

Las parcelas mínimas edificables en esta zona serán las diferentes parcelas señaladas en el plano correspondiente, y cédulas urbanísticas adjuntas, sin perjuicio de que en el proyecto de reparcelación resulte conveniente su reajuste en aras de un más adecuado reparto de cargas y beneficios.

2. Altura máxima.

La altura máxima de las edificaciones se establece en cinco plantas y una distancia métrica máxima hasta la altura de cornisa de  $A = 1,00 + 3 \times 5 = 16,00$  metros.

El nivel de la planta baja se elevará 1,00 metros, como máximo, sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiendo escalonarse la construcción.

3. Áticos.

Con el objeto exclusivo de aumentar la ocupación mínima de parcela establecido en el punto 1 de este artículo, se podrá autorizar la construcción de un ático por encima de la altura máxima.

Sus fachadas se retranquearán en planta al menos tres metros de la alineación máxima definida por la línea exterior conformada por los eventuales cuerpos volados, tal como se define en el punto 4 de este artículo.

Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores, se elevarán hasta una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50) sobre el último forjado.



#### 4. Cuerpos volados.

Podrán realizarse cuerpos volados cerrados y abiertos, tanto hacia el interior de la parcela privada como en las fachadas que dan a la vía pública, con una proporción máxima de los cerrados de 2/3 de la longitud de la fachada concreta y con una dimensión máxima de vuelo de 1,20 m medidos sobre las alineaciones de las fachadas definidas en el punto 1 párrafo segundo.

#### 5. Ocupación máxima de parcela.

La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al cincuenta por ciento (50 por 100) de la manzana (en la parcela, la que resulte de la parcelación definitiva), debiendo destinarse el resto a espacios libres de uso privado comunitario.

#### 6. Edificabilidad máxima

La superficie edificable máxima por manzana sobre rasante (sin computar, obviamente, el semisótano de garaje), será el resultado de multiplicar la superficie de la misma en metros cuadrados por el coeficiente de edificabilidad unitario correspondiente que para las manzanas MP1 y MP2 es de 2,0531 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y para las MP3 y MP4 es de 2,1337 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (por parcela vienen establecidas en las Cédulas Urbanísticas adjuntas, sin perjuicio de su determinación final como resultante de la eventual parcelación definitiva en virtud de lo señalado en el punto 1, párrafo 3).

#### 7. Aparcamiento.

Será obligatoria la reserva de una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados construidos.

Esta dotación de aparcamientos, se ubicará en semisótano bajo cada bloque con una altura máxima sobre rasante de 1,00 m y ocupando una anchura de 15,00 metros.

#### 8. Espacios libres privados.

Los espacios libres, entre bloques deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al cuarenta por ciento (40%) de la manzana (y por parcela la que resulte de la parcelación definitiva). Podrá destinarse a juego de niños u otros usos comunitarios como deportivos, por ejemplo, o a un centro de transformación en caso necesario.

#### 9. Ordenaciones volumétricas alternativas.

Con los requisitos establecidos en el TRLOTAU se podrán formular Estudios de Detalle que afecten a cada manzana completa o, como mínimo, a la parcelación señalada en este Plan Parcial (o las definitivas resultantes del proyecto de reparcelación) entendidas como «unidades urbanas equivalentes», con el objeto de proponer ordenaciones volumétricas alternativas a las establecidas en los puntos anteriores.

En cualquier caso, la separación entre bloques deberá cumplir los siguientes requisitos:

–La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior al cuarto (1:4) de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

–La separación entre bloques, medida sobre la perpendicular a las fachadas de los mismos, no podrá ser inferior:

i. Entre bloques sin patios cerrados: a la altura del bloque más elevado.

ii. Entre bloques con patios cerrados: a vez y media dicha altura.

–La separación mínima será la mitad de la establecida en el apartado b), cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada o fachadas de otro tenga en planta una longitud menor de doce (12) metros.

Asimismo, el Estudio de Detalle deberá incluir un estudio justificativo de la ocupación del edificio sobre la superficie de la parcela. Dicho estudio incluirá los siguientes aspectos:

Definición del área de movimiento, en la parcela delimitada, como consecuencia de la aplicación de los parámetros utilizados en la ordenación que en ningún caso superará la ocupación máxima de parcela del 50% ni superará las cinco plantas de altura máxima.

Justificación de dicha localización teniendo en cuenta los siguientes criterios:

–Ha de guardarse una separación proporcionada respecto a los distintos límites de la parcela.

–Han de incluir un estudio de soleamiento que contemple las obstrucciones producidas sobre los espacios libres resultantes y los bloques cercanos existentes.

–No se podrán crear paños medianeros sobre las parcelas colindantes,

Las dimensiones de los eventuales bloques de edificación deberán cumplir las siguientes condiciones:

En bloques sin patios cerrados, en ancho máximo será de quince (15) metros y de treinta (30) metros en bloques con patios.

Los patios cerrados y abiertos habrán de cumplir las especificaciones reguladas en el presente POM.

#### 10. Usos compatibles

Se admiten como usos compatibles con el uso residencial en parcelas con ordenanza bloque abierto MA el uso terciario comercial en 1ª categoría y el uso terciario recreativo en categoría recreativo 1ª y 2ª.



MANZANAS MP. VIVIENDA PLURIFAMILIAR. USO CARACTERISTICO : RESIDENCIAL

CONDICIONES DE USOS COMPATIBLES		En edificios de vivienda			Edif. de usos dist. viv.		En espacios libres		
		F	S	En planta primera	En resto plantas	Con varios usos	Con usos exclusivos	Patio de manzana	Otros esp. Públicos
VIVIENDA	Unifamiliar								
	Multifamiliar				X				
COMERCIO	Hasta 2.000 m2		X						
	Mayor de 2.000 m2								
OFICINAS	Hasta 250 m2 ó d.profesionales								
	Mayores de 250 m2								
GARAJE / APARCAMIENTO	Hasta 3 plazas	X							
	4-30 plazas	X							
	Mayor de 30 plazas	X							
INDUSTRIA	No molestas a viv. Hasta 150 m2								
	Incompatible a viv. ó > 150 m2								
	Almacén industrial								
HOTELERO	Hasta 15 dormitorios								
	De 16-50 dormitorios								
	> 50 dormitorios								
ESPECTAC.	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
REUNIÓN Y RECREO	Hasta 250 m2		X						
	> 250 m2		X						
	al aire libre								
RELIGIOSO	Hasta 100 m2								
	101-500 m2								
	> 500 m2								
DOCENTE	Hasta 200 m2								
	201-1.000 m2								
	> 1.000 m2								
CULTURAL	Hasta 200 m2								
	> 200 m2								
DEPORTIVO	sin espectadores								
	Hasta 500 espectadores								
	> 500 espectadores								
SANITARIO	Clinicas veterinarias								
	Urgencias y dispensario								
	Hasta 20 camas								
	> 20 camas								
OTROS SERVICIOS		X	X						
OBSERVACIONES									

Talavera de la Reina, 16 de abril de 2020.-El Concejal Delegado de Planificación Urbana y Accesibilidad, José Antonio Carrillo Morente.

N.º1.-1569